


Amtliche Abkürzung:	ZwEWG	Quelle:	
Ausfertigungsdatum:	19.12.2013	Fundstelle:	GBI. 2013, 484
Gültig ab:	19.12.2013	Gliede-	2132, 2131-1
Dokumenttyp:	Gesetz	rungs-Nr:	

**Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum
(Zweckentfremdungsverbotsgesetz -ZwEWG)
Vom 19. Dezember 2013**

Zum 03.03.2021 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 2 geändert, §§ 4 und 5 neu gefasst sowie § 4a neu eingefügt durch Gesetz vom 4. Februar 2021 (GBI. S. 116)

Der Landtag hat am 18. Dezember 2013 das folgende Gesetz beschlossen:

**§ 1
Anwendungsbereich**

Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gemeinden mit Wohnraummangel), können Maßnahmen nach diesem Gesetz treffen, soweit sie diesem Wohnraummangel nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen können.

**§ 2
Befugnis der Gemeinden**

(1) Gemeinden mit Wohnraummangel können durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf (Zweckentfremdung). Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn der Wohnraum

1. zu mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird,
2. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist,
3. für mehr als insgesamt zehn Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird,
4. länger als sechs Monate leer steht oder
5. beseitigt wird.

(2) Einer Genehmigung bedarf es nicht für

1. die anderweitige Verwendung von Wohnraum, der nach dem 31. Mai 1990 unter wesentlichem Bauaufwand aus Räumen geschaffen wurde, die anderen als Wohnzwecken dienen oder

2. einen Leerstand von Wohnraum über die Dauer von sechs Monaten hinaus, soweit dieser durch überwiegende schutzwürdige private Interessen gerechtfertigt ist.

§ 3 Genehmigung

Die Genehmigung

1. ist zu erteilen, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das Interesse an der Erhaltung des Wohnraums überwiegen,
2. kann im Übrigen erteilt werden, wenn dem Interesse an der Erhaltung des Wohnraums durch Ausgleichsmaßnahmen in verlässlicher und angemessener Weise Rechnung getragen wird; dies kann durch Bereitstellung von Ersatzwohnraum oder durch eine Ausgleichszahlung geschehen.

Die Genehmigung wirkt für und gegen den Rechtsnachfolger; das Gleiche gilt für Personen, die den Besitz nach Erteilung der Genehmigung erlangt haben.

§ 4 Auskunftspflicht, Betretungsrecht, Einschränkung des Grundrechts auf Unverletzlichkeit der Wohnung, Registrierungspflicht, Anzeigepflicht

(1) Die dinglich Verfügungsberechtigten, die Besitzer, die Verwalter und die Vermittler haben der Gemeinde auf Anforderung im Einzelfall bei Vorliegen eines Anfangsverdachts oder einer auf einer einzelfallbezogenen Tatsachenbasis beruhenden konkreten Gefahr eines Verstoßes gegen Vorschriften dieses Gesetzes die Auskünfte zu geben und die Unterlagen vorzulegen, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes zu überwachen. Sie haben dazu auch den von der Gemeinde beauftragten Personen zu ermöglichen, zu angemessener Tageszeit Grundstücke, Gebäude, Wohnungen und Wohnräume zu betreten. Satz 1 gilt auch für Diensteanbieter im Sinn des Telemediengesetzes vom 26. Februar 2007 in der jeweils geltenden Fassung. Auf der Grundlage dieses Gesetzes und der dazu ergangenen Satzungen wird das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung eingeschränkt (Artikel 13 des Grundgesetzes, Artikel 2 Absatz 1 der Landesverfassung).

(2) Die Gemeinden werden ermächtigt, für das Anbieten und Bewerben von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs, insbesondere auf Internetportalen, eine Registrierungspflicht einzuführen. Der Registrierungspflicht unterfällt der nach diesem Gesetz genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Wohnraum, der für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird. Wird Wohnraum für diesen Zweck genutzt, hat der dinglich Verfügungsberechtigte dies mit seinem Vor- und Familiennamen, seiner Anschrift, seinem Geburtsdatum, der Belegenheit des Wohnraums und dem verwendeten oder beabsichtigten Vertriebsweg für die Gebrauchsüberlassung an wechselnde Nutzer bei der zuständigen Gemeinde vorab anzuzeigen. Die Gemeinde teilt dem Anzeigenden eine Registrierungsnummer mit. Diese muss beim Anbieten und Bewerben des für diesen Zweck genutzten Wohnraums stets und für die Öffentlichkeit gut sichtbar angegeben werden. Näheres zum Verfahren regeln die Gemeinden.

(3) Haben die Gemeinden eine Registrierungspflicht nach Absatz 2 eingeführt, können sie zusätzlich eine Anzeigepflicht für jede einzelne Überlassung von Wohnraum an wechselnde Nutzer zum Zwecke des nicht auf Dauer angelegten Gebrauchs vorsehen. Der dinglich Verfügungsberechtigte hat jede einzelne Überlassung von Wohnraum für diesen Zweck der zuständigen Gemeinde anzuzeigen. Näheres zum Verfahren, insbesondere zum Zeitpunkt der Anzeige, regeln die Gemeinden.

§ 4a Anordnungen und Sofortvollzug

(1) Die Gemeinde kann anordnen, dass eine nicht genehmigungsfähige Zweckentfremdung beendet und der Wohnraum wieder Wohnzwecken zugeführt wird.

(2) Widerspruch und Klage gegen Verwaltungsakte zum Vollzug dieses Gesetzes haben keine aufschiebende Wirkung.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer

1. ohne eine Genehmigung, die nach einer aufgrund des § 2 Absatz 1 Satz 1 erlassenen Satzung erforderlich ist, Wohnraum überwiegend anderen als Wohnzwecken zuführt,
2. entgegen § 4 Absatz 1 Sätze 1 und 3 Auskünfte nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder Unterlagen nicht oder nicht vollständig vorlegt,
3. entgegen § 4 Absatz 2 Satz 3 die Anzeige nicht, nicht rechtzeitig oder unzutreffend vornimmt,
4. entgegen § 4 Absatz 2 Satz 5 die Registrierungsnummer nicht, unzutreffend oder nicht in der vorgeschriebenen Art und Weise angibt,
5. entgegen § 4 Absatz 3 Satz 2 die erforderliche Anzeige nicht oder unzutreffend vornimmt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann im Falle des Absatzes 1 Nummer 1 mit einer Geldbuße bis zu 100 000 Euro, in den Fällen des Absatzes 1 Nummern 2 bis 5 mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro geahndet werden.

§ 6 Berichtspflicht

Die Landesregierung berichtet dem Landtag nach Ablauf eines fünfjährigen Erfahrungszeitraums zu den Auswirkungen des Gesetzes.

§ 7 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt mit Wirkung vom 19. Dezember 2013 in Kraft mit Ausnahme des § 5, der am Tag nach der Verkündung in Kraft tritt.

Das vorstehende Gesetz wird hiermit ausgefertigt und ist zu verkünden.

STUTTGART, den 19. Dezember 2013

Die Regierung des Landes Baden-Württemberg:

DR. SCHMID

KREBS

GALL

BONDE

STICKELBERGER

BAUER

HERMANN

ALTPETER

ÖNEY

© juris GmbH